

**Samenwerkingsovereenkomst**  
met betrekking tot  
**masterplanproject Wetteren Oost**  
tussen  
**Gemeente Wetteren & Provincie Oost-Vlaanderen**

Tekst opgesteld op 4 maart 2021

1. Partnerschap

Samenwerkingsovereenkomst tussen volgende **Partners**:

de provincie Oost-Vlaanderen, waarvoor optreedt de deputatie, waarvan de kantoren gevestigd zijn te 9000 Gent, Gouvernemenstraat 1, vertegenwoordigd door mevrouw An Vervliet als gedeputeerde voor ruimtelijke planning, en de heer Steven Ghysens, provinciegriffier, Hierna "**de Provincie**" genoemd;

de gemeente Wetteren, waarvoor optreedt de gemeenteraad, waarvan de kantoren gevestigd zijn te 9230 Wetteren, Rode Heuvel 1, vertegenwoordigd door mevrouw Marianne Gorré als voorzitter van de gemeenteraad en de heer Pieter Orbie als algemeen directeur, Hierna "**de Gemeente**" genoemd;

2. Bij het afsluiten van de samenwerkingsovereenkomst wordt volgende context in overweging genomen:

- De dienst ruimtelijke planning van de Provincie start – parallel met dit project – een stedelijke afbakeningsproces op voor de gemeente Wetteren
- Provinciaal ruimtelijk structuurplan, strategische visie "Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2020-2050"
- Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan gemeente Wetteren, meerjarenplan gemeente Wetteren (met bijzondere aandacht voor prioritaire doelstellingen 2.4 en 2.5)
- Het lopende, parallelle voortraject voor de opstart van een samenwerkingsovereenkomst tussen Provincie Oost-Vlaanderen, Wetteren, Infrabel, MOW/AWV, DVW en Departement Omgeving voor het planning en realiseren van een nieuwe mobiliteitsontsluiting voor de "Noord-Zuid-ontsluiting van Wetteren
- De actuele, ruimtelijke toestand van de centrum van Wetteren en de bestaande ontwikkelingsprogramma's waaronder de Centrumvisie en de Stuyvenbergontwikkeling)
- De knooppuntwaarde op bovenlokaal vlak van gemeente Wetteren die als hoofdoorzaak wordt beschouwd voor de groeiende bevolkingscijfers van Wetteren.
- De aanwezigheid van provinciaal domein 'den Blakken', de Serskampse bossen, Stuifduinen en de Kalkense Meersen
- Onthaalplan voor de Scheldevallei ifv het strategisch project 'Schelde Sterk Merk'.
- Recente realisatie van de fietsersbrug over de Schelde te Wetteren
- de resultaten van het voortraject dat geleid heeft tot deze samenwerkingsovereenkomst (en als bijlage bij deze samenwerkingsovereenkomst worden gevoegd), cf 3.3.3.1. De actuele vragen (voor ruimtelijke ontwikkeling) in het projectgebied zijn:
  - o aanvraag tot uitbreiding scholencomplex Sint-Jozefinstituut naar aanleiding van fusie van de middelbare afdeling met Mariagaard en de plannen om een grotere gezamenlijke campus op de site van het SJl te realiseren.
  - o aanvraag tot bouw van nieuw woonzorgcentrum Sint-Jozef na afkeuring huidige infrastructuur (en deze na verwezenlijking dus te verlaten)
  - o beide bovenstaande ontwikkelingsvragen situeren zich op gronden die eigendom zijn van bisdom Gent
  - o aanwezigheid bestaande infrastructuur van het woonzorgcentrum van het OCMW en de te ontwikkelen visie hierrond
  - o de verdere ontwikkeling tot lokale campus voor het algemeen stedelijke ziekenhuis Wetteren
  - o de aanvragen tot ontwikkeling van woonprojecten door active living Wetteren, site Agref en kasteelpark en ter hoogte van 'de kop van Tragel' door de desbetreffende eigenaars.
- het aanwezigheid ergoed in het projectgebied zoals omschreven in 3.3.3.1

3. Voorwerp van de overeenkomst:

3.1 Masterplanning in een projectcontext als gezamenlijke doelstelling van het partnerschap:

*Om alle ruimtelijke ambities in het projectgebied op elkaar af te stemmen, kiezen de provincie en de gemeente ervoor om met wederzijds respect voor de respectievelijke bevoegdheden en de wijze waarop daarvan gebruik wordt gemaakt, projectmatig een masterplan op te maken. Dit masterplan moet bepalen welke functies ruimtelijk haalbaar en wenselijk zijn en moet de bestaande en wenselijke functies op de site en deze in de omgeving harmonieus doen co-existeren.*

De projectmatige samenwerking moet leiden tot volgende output:

- a. Een masterplan dat maatschappelijk gedragen is en ruimtelijk een duurzame ontwikkeling garandeert, waarbij tegemoet gekomen wordt aan de huidige behoeften zonder deze van de toekomstige generaties in gevaar te brengen. Er zal hierbij bijzondere aandacht besteed worden aan de integratie van en de synergie tussen de sociale, de ecologische en de economische dimensie van het project.
- b. Daarnaast engageren beide partners zich om gezamenlijk een realisatieovereenkomst uit te werken (eventueel met een uit te breiden partnerschap) om het masterplan te realiseren en het beheer ervan te voorzien.

*Het masterplan en de realisatieovereenkomst krijgen vorm aan de hand van een besluitvormingsstructuur die beslissingen neemt voor een afgebakende perimeter rekening houdende met principes, concrete doelstellingen voor het masterplan, een timing en de aansturing van middelen en personeel. Elk van deze componenten worden hierna beschreven.*

## 3.2 Principes

*Om maximaal de overwegingen uit 3.1 te integreren in de uitvoering van het project, benoemen de partners enkele principes die ze als richtinggevend en prioritair beschouwen voor dit project. De volgorde van deze principes indiceert geen ranking in prioriteit. Deze principes worden door de vertegenwoordigers van de partners aldus gehanteerd en tegen elkaar afgewogen bij het nemen van beslissingen tijdens dit project, en dit zowel in de stuurgroep als in werkgroepen. De principes worden waar mogelijk en indien nodig vertaald in randvoorwaarden die van toepassing zijn voor op te maken plannen en ontwikkelingen in de afgebakende perimeter. Expliciete afwijkingen op deze randvoorwaarden moeten worden goedgekeurd door de stuurgroep en gecommuniceerd en/of participatief getoetst worden. De partners garanderen dat deze principes en de beslissingen die eruit voortvloeien maximaal worden opgenomen in de realisatieovereenkomst zodat ze ook daadwerkelijk gerealiseerd worden op het terrein.*

### 3.2.1 Gecontroleerde groei in woonaanbod

Wetteren is een groeiend kleinstedelijk gebied, er kan worden aangenomen dat de gunstige ligging en bereikbaarheid in relatie tot Gent hiervoor een stimulerende factor is. Deze groei resulteert in vraag naar meer woonsten. De partners wensen de vragen voor woongelegenheden in het projectgebied aldus te onderzoeken. Tegelijk willen de partners actief de groei in het woonaanbod bewaken, dit om zowel een tekort aan aanbod als een overaanbod te voorkomen. Hiertoe wordt in samenwerking met de provinciale en stedelijke diensten gewerkt aan het in kaart brengen van vraag en aanbod, ook voor specifieke doelgroepen (bvb. kansengroepen), belangrijke andere woonprojecten worden hieraan gekoppeld. Waar vanzelfsprekend ook de ruimtelijke draagkracht van het projectgebied beperkend zal zijn, wordt tegelijk een strategie bepaald hoeveel en in welk tempo er woningen in het projectgebied worden gepland, dit kan in combinatie met andere functies dan wonen.

### 3.2.2 Klimaatneutraliteit

Alle gebouwen dienen klimaatneutraal (minimaal zero-emissie) te functioneren nadat ze geconstrueerd zijn. Voorafgaand aan het opstellen van het vervolgtraject wordt onderzocht of er een businesscase is om te werken aan circulaire materiaalstromen voor de realisatie van de site. De planning moet garanderen dat de site klimaatadaptief wordt ingericht, de inplanting van gebouwen, inrichting van groene zones en keuze voor verhardingsmaterialen worden tijdens het ontwerpend onderzoek op elkaar afgestemd om zowel het hoofd te bieden aan hevige regenbuien als periodes van droogte en hitte.

### 3.2.3 Veerkrachtige site

De site moet veerkrachtig zijn, zowel door een klimaatadaptieve veerkrachtige omgeving te creëren (cf.3.2.3) als door monofunctionaliteit waar mogelijk te voorkomen. Veel functies (woonzorg, schoolfunctie, etc.) zijn heel specifiek, er moet naar gestreefd worden dan de gebouwen bij vertrek of wijziging van de huidige of geplande functies hergebruikt kunnen worden. Om de flexibiliteit van de gebouwen in de toekomst te garanderen, wordt daarom bepaald hoeveel (lagen van de) gebouwen er casco worden ontworpen en wordt er in elke fase van het ontwerpend onderzoek onderzocht welke maatregelen kunnen genomen worden om de veerkracht van de site te optimaliseren.

### 3.2.4 Duurzame mobiliteit

Gezien het groot aantal ruimteclaims in de site wordt in elke fase van het ontwerpend onderzoek rekening gehouden met de mobiliteitsstromen. Hierbij zal actief worden gezocht om duurzaam vervoer (fiets, wandelen, autodelen, openbaar vervoer, mobipunten, etc.) te faciliteren en om collectieve parkeerinfrastructuur waar mogelijk te realiseren voor langdurig parkeren en bezoekersparkeren. Tegelijk wordt onderzocht hoe de site qua mobiliteit moet aantakken binnen het bestaande mobiliteitsnetwerk. Hierbij wordt expliciet onderzocht hoe de mobiliteit voor traag verkeer richting station zal worden geoptimaliseerd (onder meer ivf scholieren die per trein afzakken richting Wetteren). Daarnaast wordt bij de planning van de site rekening gehouden met de mobiliteitsbehoeften van mensen met een fysieke beperkingen.

### 3.2.5 Groene doorwaadbare site

De site (en de nabijgelegen 'den Blakken', Stuifduinen en de Kalkense Meersen) vormen een groene long in Wetteren. Elke fase in het ontwerpend onderzoek moet visie ontwikkelen over het behouden en waar nuttig versterken van de recreatieve en biodiversiteitswaarde van de totale site, beide componenten moeten tegenover elkaar worden afgewogen en een plaats krijgen in de plannen waarbij de site gelinkt wordt in een ruimer recreatief en natuurlijk netwerk. De site moet maximaal doorwaadbaar gemaakt worden voor fietsers en voetgangers, rekening houdende met specifieke beperkingen op vraag van ruimtegebruikers en eigenaars, hiertoe dient niet enkel een ontwerpende visie worden opgemaakt, maar evenzeer een visie rond beheer.

#### 3.2.6 Een site die ontmoeting en medegebruik stimuleert

De site moet medegebruik van gebouwen en ruimte stimuleren via elke stap in het ontwerpend onderzoek en participatieve bevraging en via het ontwikkelen van samenwerkingsvormen tussen de verschillende ruimtegebruikers. Daarnaast moet de publieke ruimte op strategische plekken ook ontmoeting stimuleren.

#### 3.2.7 Principe van maatschappelijke meerwaarde:

De site moet hoofdzakelijk fungeren als een centraal stadsonderdeel waar zowel bovenlokale functies (kliniek, onderwijs) als lokale functies (wonen, sport- en recreatie in kwalitatieve groene omgeving, woon-zorgcentra, kantoren, etc.) harmonieus geïntegreerd worden en aansluiten op de rest van het stedelijk weefsel.

Doel is deze (en potentieel andere, minder prioritaire) functies via ontwerpend onderzoek en participatieve toetsing in een masterplan een plek te geven mits de inpasbaarheid ervan onderschreven wordt door de verschillende planologische onderzoeken. Alle functies moeten zodanig ingericht worden dat ze maatschappelijke meerwaarde toevoegen en dit zowel in de nabije als verdere toekomst.

Gezien de ligging dienen de totale site en alle onderdelen ervan functies te krijgen die een duidelijke maatschappelijke meerwaarde hebben voor de site en de stedelijke omgeving. Tijdens het participatief traject moet gestreefd worden om maatschappelijke noden uit de omgeving waar mogelijk te integreren in het planproces.

#### 3.2.8 Voortgangsprincipe

De partners garanderen dat ze de voortgang van het proces optimaal ondersteunen en de afspraken uit de stuurgroep tijdig en volledig uitvoeren. De partners voorzien hiervoor tijdig de nodige middelen en agenderen waar nodig beslissingen in hun beslissingsorganen. Resultaten van bestaand studiemateriaal die relevant kunnen zijn voor het project worden door beide partners actief ter beschikking gesteld van het projectteam.

#### 3.2.9 Gefaseerde planning en uitvoering met 'no-regretprincipe':

De verschillende deelprojecten in het projectgebied kunnen al tijdens de opmaak van het masterplan in een uitvoeringsfase komen voor bepaalde onderdelen. Dit kan echter enkel na expliciete en unanieme goedkeuring van de stuurgroep. Desgevallend is tijdige, open communicatie tussen de partners onderling en de ontwikkelaars vereist. Er dient vermeden te worden dat in voorgaande fases werken gerealiseerd worden die een hypotheek leggen op ruimtelijke keuzes en op opportuniteiten die pas gerealiseerd kunnen worden in latere fases. Ondanks de instemming met een gefaseerde aanpak, dienen vanzelfsprekend alle wettelijke voorwaarden en procedures gerespecteerd te worden door de uitvoerders.

#### 3.2.10 Rendabiliteitsprincipe:

De partners garanderen dat het masterplan de economisch/financiële haalbaarheid en/of rendabiliteit van de publieke en private ontwikkelingen zal incorporeren als relevant afwegingscriterium in alle fases van het ontwerpend onderzoek. Dit zal enkel gebeuren voor die stakeholders die de partners maximale inzage willen geven in hun businessplanning. Behoudens uitzonderingen die expliciet worden goedgekeurd door de stuurgroep, wordt hierbij steeds vertrokken van marktconforme ramingen opgemaakt door een gespecialiseerde, onafhankelijke dienstverlener aangesteld door de stuurgroep.

Deze publieke en private ontwikkelingen mogen geen bijkomende kosten voor andere partners of derden met zich meebrengen, bijkomende lasten leggen op het openbaar domein of ervoor zorgen dat de andere partners en/of actoren inkomsten mislopen. Indien dit wel het geval is, dienen de partners het eens te worden over compensatiemaatregelen.

In geval dat het finale masterplan bestemmingswijzigingen beoogt die voor de respectievelijke grondeigendommen directe financiële meerwaarde genereren, kan op vraag van de partners de bestemming hiervan besproken worden in de stuurgroep en mogelijks verwerkt worden in het voorstel tot realisatieovereenkomst. Eventuele bijdrages in het kader van het planbatendecreet worden hierbij vanzelfsprekend in rekening gebracht.

#### 3.2.11 Beeldkwaliteit

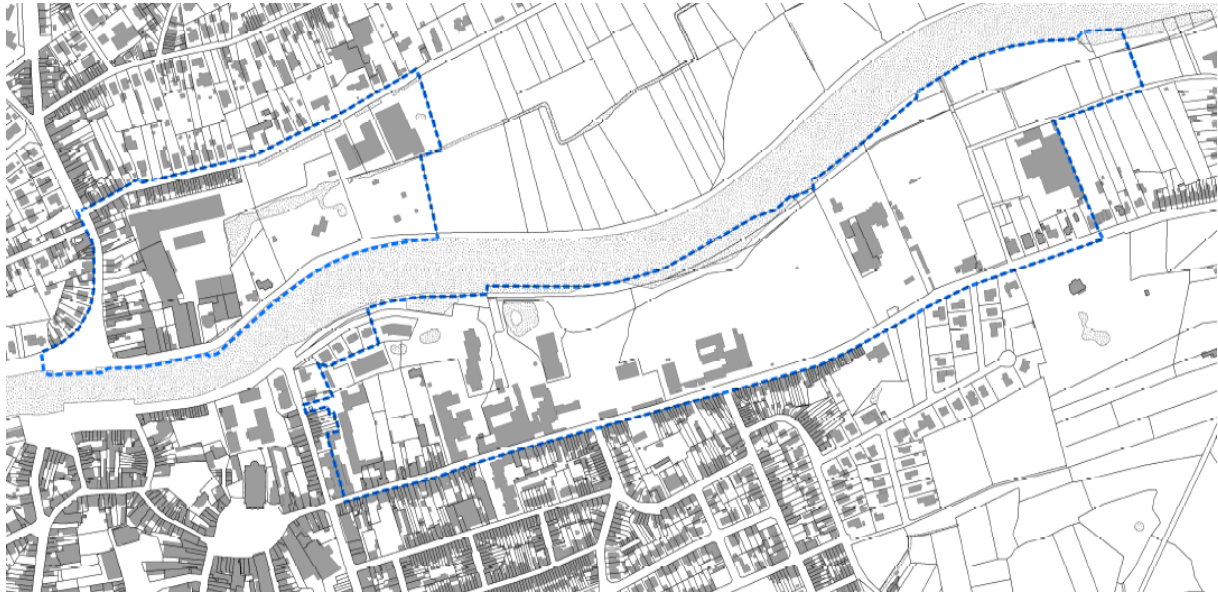
De partners willen alle potentiële ontwikkelingen toetsen aan een visie over beeldkwaliteit. Hiertoe wordt beeldkwaliteit als methodiek ingebouwd in het ontwerpend onderzoek. Een beeldkwaliteitsplan wordt uiteindelijk geïntegreerd in het masterplan. De beeldkwaliteit wordt bepaald door de nog te vast te leggen en te situeren ontwikkelingen. Dit in combinatie met zowel de aanwezigheid en wenselijke integratie van de Schelde, het bestaande materiële erfgoed op de site en het open landschap, maar tegelijkertijd ook met de fysieke en visuele relatie met het stedelijke weefsel. De criteria voor de beeldkwaliteit komen tot stand via het participatieve traject en het ontwerpend onderzoek, maar dienen te worden goedgekeurd door de stuurgroep.

### 3.3 Masterplan

#### 3.3.1 Perimeter van het plangebied

Het masterplan wordt opgemaakt voor onderstaand aangeduid plangebied. Dit betekent dat het de doelstelling is om ruimtelijk haalbare en maatschappelijk wenselijke plannen te formuleren die passen binnen de doelstellingen zoals geformuleerd in deze samenwerkingsovereenkomst, maar die kunnen afwijken van de bestaande ruimtelijke vastgestelde visies en plannen. Indien dat het geval is, zal dit juridisch moeten worden verankerd worden, bijvoorbeeld in een RUP-procedure in de uitvoeringsfase (op te nemen in de realisatieovereenkomst).

Het masterplan genereert ruimtelijke voorstellen vertrekkende vanuit dit gebied, deze voorstellen kunnen echter impact hebben op of uitspraken doen over de aanliggende zones, dit impactgebied wordt niet beperkt en kan variëren per deelstudie.



### 3.3.2 Duurtijd

De duurtijd van het project zoals omschreven in dit masterplanproject wordt bepaald op 18 maanden. Deze duurtijd gaat in op de eerste dag van de maand nadat beide partners deze samenwerkingsovereenkomst formeel hebben goedgekeurd en op voorwaarde dat beide partners in staat zijn het personeel zoals voorzien in deze samenwerkingsovereenkomst tewerk te stellen op dit project. Een tijdelijke opschorting van het project door onenigheid in de stuurgroep zal de duurtijd ervan niet verlengen en zal de tewerkstelling van het personeel dat erop tewerkgesteld is (en evenmin de financiering van de desbetreffende lonen vanuit dit project) niet opschorten.

De stuurgroep kan unaniem beslissen om het project te verlengen met maximaal 6 maanden, hiertoe wordt een validatie gevraagd binnen de formele bevoegde besluitvormingsorganen van de partners.

### 3.3.3 Masterplan

#### 3.3.3.1 Voortraject

Voorafgaand aan de opmaak van deze samenwerkingsovereenkomst werd een intensief voortraject georganiseerd. Hierbij werden eerst bilaterale gesprekken gehouden tussen de partners met alle op dat moment gekende functievragers en eigenaars van het projectgebied. Via een workshop georganiseerd tussen de bevoegde ruimtelijke overheden werd bepaald wat de ruimtelijke krijtlijnen zijn voor dit project voor elk van deze functies. In een laatste fase werd een workshop georganiseerd met alle functievragers en eigenaars die actuele ruimtelijke vragen kenbaar hebben gemaakt tijdens de bilaterale gesprekken. De doelstelling hiervan was enerzijds de ruimtelijke krijtlijnen uit de eerste workshop communiceren en anderzijds de methodiek van de masterplanning zoals vastgelegd in deze samenwerkingsovereenkomst af te toetsen en bevragen naar randvoorwaarden voor deelname.

Elk van de aanwezige functievragers en eigenaars van deze site zegde toe mee te werken aan de masterplanning. Deze relevante stakeholders worden 'primaire stakeholders' genoemd (cf. 3.3.4).

De verslagen van deze workshop worden als bijlage aan deze samenwerkingsovereenkomst gekoppeld en maken er onlosmakelijk deel van uit, de conclusies uit deze workshops werden zo veel als mogelijk vertaald in artikel 3 van voorliggende samenwerkingsovereenkomst.

#### 3.3.3.2 Methodiek van de masterplanning

Alle wenselijke en bestaande functies in het projectgebied worden opgenomen en onderzocht in een geïntegreerd planningsproces dat leidt tot een masterplan en daaruit voortvloeiend een realisatieovereenkomst.

Het planningsproces vertrekt vanuit een relatief hoog abstractieniveau om via 4 fases die telkens uitmonden in een beslissingsmoment toe te werken naar een concreet masterplan en een realisatieovereenkomst.

In elk van deze fases zitten 3 componenten die via een procesplan op elkaar worden afgestemd: ontwerpend onderzoek, participatieve terugkoppeling en aansturing. De component aansturing wordt uitgewerkt in 3.3.4

Het voordeel van deze manier van werken is dat er telkens wordt gewerkt met ruimtelijke scenario's die zowel ontworpen werden op basis van aansturing van de partners en bij uitbreiding de stuurgroep als op basis van participatieve input. Tijdens het project wordt er door de partners en projectcoördinator over gewaakt dat er binnen deze contouren voldoende ruimte is voor creatief ontwerp en dat de beoordeling van scenario's in de stuurgroep en in het participatief proces gericht wordt op het beoordelen van positieve en negatieve componenten van de verschillende scenario's en niet louter op het selecteren van één van de specifieke scenario's.

#### 3.3.3.3 Ontwerpend onderzoek

Zoals in 3.3.3.1 vermeld, vormen de verslagen van de workshops en deze samenwerkingsovereenkomst het vertrekpunt voor het ontwerpend onderzoek. Ontwerpend onderzoek wordt hierbij breed geïnterpreteerd, het betreft input vanuit verschillende ruimtelijke analyses: verbeeldend ontwerpend onderzoek, milieueffectenscreening, parkeer- en mobiliteitsstudies; maar het kunnen ook economische en financiële haalbaarheidsstudies, economische impactstudies, woonbehoeftestudies, beeldkwaliteitsstudies, analyses over beheer of samenwerking, enz. betreffen. De partners engageren zich ertoe de resultaten van deze studies te respecteren en als vertrekpunt te erkennen om ze aldus zo harmonieus mogelijk te integreren in het planningsproces. De partners zullen in de stuurgroep bepalen op welke manier deze studies worden uitgevoerd (gunning of via projectteam) of welk bestaand studiemateriaal als relevant wordt beschouwd. Bovendien wordt output van ontwerpend onderzoek altijd eerst voorgelegd aan de stuurgroep en afgetoetst aan de doelstellingen uit de projectnota (cf. 3.3.3.5) vooraleer dit wordt gecommuniceerd of participatief wordt afgetoetst. Via deze samenwerkingsovereenkomst worden bepaalde ontwerpende onderzoeken vastgesteld die minimaal moeten uitgevoerd worden, ze worden opgenomen in de projectnota (3.3.3.5), deze zijn niet limitatief.

#### 3.3.3.4 Participatief proces

Zoals in 3.3.3.1 vermeld, werden in het voortraject de primaire stakeholders en de partners van deze samenwerkingsovereenkomst betrokken in workshops. De partners engageren zich ertoe om via een participatief proces ook de bevolking en andere, potentiële belanghebbenden ruime inspraak te geven in het planningsproces. De partners engageren zich gezamenlijk om gecoördineerd alle vragen van bevolking of stakeholders te beantwoorden. De stuurgroep bepaalt in welke mate tegemoet gekomen zal worden aan voorstellen die voortvloeien uit het participatief traject en bepaalt welke inspraakmomenten er voor welke doelgroepen worden ingericht. Vooraf wordt telkens bepaald welke mate van inspraak er over welk voorwerp wordt aangeboden en hoe dit geïntegreerd of teruggekoppeld zal worden.

Na elk participatief moment wordt de stuurgroep ingelicht en beslissen de partners hoe de participatieve input vertaald moet worden in de projectnota.

Via deze samenwerkingsovereenkomst worden bepaalde participatiemomenten vastgesteld die minimaal moeten uitgevoerd worden. Ze worden opgenomen in de projectnota (3.3.3.5), deze zijn niet limitatief.

#### 3.3.3.5 Projectnota

De projectcoördinator (cf. 3.3.4) maakt voorafgaand aan elke stuurgroep een (actualisatie van de) projectnota op. Hierbij wordt via een tijdslijn uitgezet welke output gerealiseerd zal worden door het projectteam en via externe opdrachten en hoe en wanneer beslissingen worden genomen. Een begroting met middelenbesteding (actueel en geraamd) wordt altijd toegevoegd aan de projectnota. Het doel is een logische onderbouwde en transparante aansturing mogelijk te maken vanuit de stuurgroep opdat zowel genomen beslissingen, nieuwe elementen uit ontwerpend onderzoek als participatieve input geïntegreerd raken in de masterplanning. Hierbij worden alternatieve opties voor toekomstige processtappen gerapporteerd en wordt aangegeven wanneer besluitvormingsmomenten worden geagendeerd. De Partners engageren zich de beslissingen uit goedgekeurde projectnota's na te leven.

Bij vooraf bepaalde besluitvormingsmomenten (we noemen ze milestones) wordt aan de partners gevraagd om de tussentijdse output van het proces te valideren in de eigen bevoegde, formele besluitvormingsorganen, dit om een helder mandaat te verkrijgen en te garanderen dat deze stappen als finaal afgewerkt en goedgekeurd kunnen worden beschouwd.

De projectnota wordt iedere stuurgroep geactualiseerd. Onderstaand wordt echter bepaald welke componenten er in welke opeenvolgende fases minimaal moeten worden geïntegreerd en tot welke milestones dit moet leiden. De timing hierbij is indicatief. Sommige componenten worden verder in de samenwerkingsovereenkomst omschreven.

Fase 1: organisatie eerste stuurgroep met validatie huishoudelijk reglement, bepaling van de financiële modaliteiten van deze samenwerkingsovereenkomst en goedkeuring van de eerste projectnota met bepaling van een strategie om bestekken voor participatieve ondersteuning en ontwerpend onderzoek te lanceren.

Milestone 1 (eind maand 3): stuurgroep keurt gunning (eerste) bestek(ken) goed samen met de projectnota.

Fase 2: het projectteam en gegunde bureaus bereiden minimaal drie ruimtelijke scenario's voor op basis van de huidige ruimtelijke context, de input van de primaire stakeholders en partners en de doelstellingen en principes uit de samenwerkingsovereenkomst. Hierbij wordt expliciet gezocht naar verschillende uiteenlopende ruimtelijke visies voor de ontwikkeling van de site waarbij veel aandacht gaat naar inrichting van publieke ruimte, een visie en invulling van de erfgoedsites in het projectgebied en de inpassing van de ruimteclaims van de primaire stakeholders. Tegelijk wordt een participatieve strategie ontwikkeld en uitgevoerd om hierover een terugkoppeling met relevante doelgroepen en/of de bevolking te organiseren die veeleer focust op het benoemen van positieve en negatieve punten in de verschillende scenario's dan op het selecteren van één ervan.

Milestone 2 (eind maand 7): de stuurgroep neemt akte van de output van het ontwerpend onderzoek en het participatief traject uit fase 2 en keurt een nieuwe projectnota goed. Deze bevat een nieuwe, concretere ontwerpende opdracht (vb. a.d.h.v. bepalen voorkeursscenario met opdracht tot integratie elementen uit andere scenario's en participatieve input of door schrappen van 1 scenario en verder verfijnen van de andere, etc.), maar tegelijk wordt ook een strategie goedgekeurd waarin vastgelegd wordt hoe een derde, onafhankelijke dienstverlener/partij zal worden gegund. Deze dienstverlener/partij zal in verdere fases een financieel-economische doorrekening van de overgebleven scenario's en varianten doen en hiervoor voorstellen naar de stuurgroep formuleren.

Fase 3: in deze fase wordt toegewerkt naar een zogenaamd voorkeursscenario, door zowel ruimtelijke, participatieve, praktische (ivm beheer) en financiële elementen te verfijnen voor de overgebleven scenario's kunnen deze scenario's worden vergeleken en eventueel zelfs worden uitgewerkt in varianten. In deze fase worden de primaire stakeholders actiever betrokken in werkgroepen (cf. 3.3.4) omdat ze concretere ruimtelijke elementen, financiële randvoorwaarden en voorwaarden voor beheer moeten communiceren en moeten bespreken met elkaar.

Tegelijk werkt het projectteam een model uit waarbij de primaire stakeholders meefinancieren aan praktische elementen in fase 4 die hun eigen werking en doelstellingen direct ten goede komen (illustratieve voorbeelden: juridische uitwerking beheersovereenkomsten tussen stakeholders, beeldkwaliteitsplan op maat van gebouwen,...)

Milestone 3 (eind maand 11): de stuurgroep bepaalt (de verschillende componenten die moeten geïntegreerd worden in) een voorkeursscenario op basis van het nieuwe ontwerpende onderzoek en participatieve input, hierbij worden de functies en ruimtelijke inplanting ervoor grosso modo vastgesteld. Dit scenario wordt in de volgende fase nog verfijnd in een aantal te onderzoeken varianten. De stuurgroep keurt daarom tegelijk een nieuwe projectnota goed waarin een strategie wordt omschreven om bij elk van de varianten zowel een adequate financiële doorrekening van de te bouwen infrastructuur en aan te leggen publieke ruimte als de nodige maatregelen voor beheer (voor overheden en stakeholders) te definiëren. De stuurgroep neemt een beslissing over het model van meefinanciering van de primaire stakeholders.

Fase 4: in deze fase wordt toegewerkt om een eindbeslissing te nemen en aldus een specifieke variant van het voorkeursscenario voor te stellen. Doel is een ruimtelijke haalbare variant vast te stellen die alle principes en doelstellingen uit deze projectnota integreert en die zoveel als mogelijk een antwoord biedt aan de oorspronkelijke vraagstelling van de primaire stakeholders. Hiertoe worden verschillende variante oplossingen uitgewerkt, dit zowel financieel en ruimtelijk als voor praktische zaken (oa ivm beheer), hierbij worden de verschillende primaire stakeholders actief betrokken. Waar mogelijk wordt via meefinanciering van de primaire stakeholders al gewerkt richting realisatie of naar elementen voor de realisatieovereenkomst.

Milestone 4 (eind maand 15): de stuurgroep kiest één specifieke variant van het voorkeursscenario tot 'masterplan' en definieert de elementen die noodzakelijk opgenomen moeten worden in de realisatieovereenkomst. Hiertoe wordt een nieuwe projectnota goedgekeurd met aandacht voor het bepalen van de rol van de primaire stakeholders in realisatiefase (a.d.h.v. de realisatieovereenkomst).

Fase 5: in deze fase is het ruimtelijk ontwerp afgelopen. Het projectteam bepaalt samen met de partners en de primaire stakeholders welke afspraken moeten worden gemaakt om het vastgestelde 'masterplan' te realiseren. Hierbij wordt bepaald hoe en door wie het plan en beheersplannen juridisch worden verankerd en hoe de realisatie op het terrein in tijd wordt gepland. Bovendien wordt bepaald op welke manier partners en primaire stakeholders gaan samenwerken.

Milestone 5 (eind maand 18): de stuurgroep keurt de realisatieovereenkomst goed (samen met het masterplan) en vraagt alle betrokken partners die erin benoemd worden om deze documenten ook te valideren, hier eindigt de masterplanning en start de realisatiefase van het goedgekeurde masterplan.

### 3.3.4 projectstructuur

#### 3.3.4.1 strategische sturing vanuit stuurgroep

Door akkoord te gaan met de doelstellingen en principes uit deze projectfiche, engageren de partners zich om zo snel als mogelijk een stuurgroep op te richten waarbij gestreefd wordt om per unanimité te beslissen door afgevaardigden uit (betrokken beleidsdiensten van) gemeente Wetteren en Provincie Oost-Vlaanderen.

Naast de aanwezigheid van de partners worden alle primaire stakeholders uitgenodigd om in de stuurgroep te zetelen als permanente adviserende leden, elke primaire stakeholder moet zijn belangen en verwachtingen benoemen en aantonen over het mandaat te beschikken dat nodig is om ze in deze stuurgroep na te streven. De stuurgroep wordt belast met de strategische beslissingen aangaande het project, dit gebeurt via aansturing op de projectnota. De stuurgroep kan (ev. op voorstel van de projectcoördinator) werkgroepen oprichten die worden belast met operationele en/of voorbereidende taken binnen het project. De stuurgroep doet telkens een tussentijdse evaluatie van het project en beslist daarbij over fundamentele budgettaire aspecten (en andere middelen), timing en wijziging van doelstellingen (in geval van problemen of opportuniteiten). Wijzigingen in deze fases worden per unanimité goedgekeurd nadat de impact van de wijziging op de verschillende projectonderdelen onderzocht en gebriefd werd. Om een goede werking van de stuurgroep te garanderen, werken de partners aan een actieve open communicatie, waarbij problemen en kansen tijdig worden besproken op de stuurgroep.

##### 3.3.4.1.1 huishoudelijke reglement

Tijdens de eerste samenkomst van de stuurgroep wordt allereerst een huishoudelijk reglement voorgelegd aan de stuurgroepleden. Dit huishoudelijk reglement omschrijft praktische afspraken voor de dagelijkse werking van het projectteam en de goede werking van de stuurgroep, ook communicatie vanuit het partnerschap en de stuurgroep wordt hierin vastgelegd. Ook de primaire stakeholders die als adviserende stuurgroepleden zetelen dienen dit reglement te onderschrijven om te kunnen zetelen in de stuurgroep.

In het huishoudelijk reglement wordt bepaald hoe de stuurgroepleden beslissingen van de stuurgroep die in 3.3.3.5 worden omschreven als milestones valideren binnen hun eigen besluitvormingsorganen. Daarnaast omvat het huishoudelijk reglement een procedure voor als de partners van het project het (lange tijd) niet eens kunnen raken in de stuurgroep.

##### 3.3.4.1.2 primaire stakeholders als adviserende stuurgroepleden

De primaire stakeholders die deelnamen aan de bilaterale gesprekken en workshops (cf. 3.3.3.1) worden als adviserende leden uitgenodigd op de stuurgroep, voorwaarde is dat ze hun ruimtevragen expliciteren en de methodiek van het project zien als waardevolle manier om deze na te streven.

De primaire stakeholders zijn dan ook functievragers en eigenaars van de site die op heden al hebben toegezegd mee te werken aan de masterplanning binnen dit project. Potentieel kan deze groep nog aangevuld worden met andere stakeholders die een relevante ruimtevraag kenbaar maken in het gebied, ook alle (toekomstige) grondeigenaars binnen het projectgebied kunnen aansluiten tot deze groep, hiertoe stellen kandidaten een vraag aan de stuurgroep. Voortvloeiend uit hun rol als primaire stakeholders in het voortraject zullen onderstaande mensen voor hun organisatie uitgenodigd worden op de eerste stuurgroep:

- Bernard Hemelsoet, Paul Ongenaert en Thomas Declercq voor de ruimteclaim door de katholieke scholengroepen ter hoogte van het Sint-Jozefbasisschool en Sint-Jozefinstituut Wetteren
- De bevoegde schepen van Wetteren voor het woonzorgcentrum van het OCMW
- Filip Audenaert en Wim Beelen voor woonzorgcentrum Sint-Jozef
- Sabine Siau voor het algemeen stedelijk ziekenhuis te Wetteren
- Bjorn van Gerwen en Stefan de Pauw voor active living Wetteren
- Philip Machiels voor Bisdom Gent
- André de Winter als eigenaar van percelen ter hoogte van de Tragelweg
- Bernard De Witte als eigenaar van Agref en vertegenwoordiger van vijftal eigenaars in en rond het kasteelpark tussen de Tragelweg en Kasterstraat
- Op de eerste workshop werd bepaald Regionaal landschap Schelde-Durme en departement Omgeving ook uit te nodigen als adviserende leden in de stuurgroep.

#### 3.3.4.2 projectcoördinator/projectteam

De projectcoördinator staat in voor de dagelijkse inhoudelijke opvolging en coördinatie van het project op zich maar ook de wisselwerking ervan met andere relevante lopende projecten en initiatieven, de coördinator bewaakt de kwaliteit van het project en het proces en is verantwoordelijke voor een transparante rapportage naar de stuurgroep. De projectcoördinator wordt aangestuurd door de stuurgroep. Hij/zij roept werkgroepen tesamen en zit deze voor, is eindverantwoordelijke voor het schrijven van bestekken en volgt dienstverleners zowel inhoudelijk als administratief op. Hij/zij neemt deel aan alle vergaderingen die betrekking hebben op en relevant zijn voor de inhoudelijke uitwerking van het project. De projectcoördinator stuurt alle leden van het projectteam aan en coördineert de samenwerking tussen het projectteam en dienstverleners. De projectcoördinator kan stuurgroepleden aanspreken indien bevestigde engagementen niet, onvolledig of niet tijdig worden nagekomen. De projectcoördinator bereidt samen met het projectteam de externe communicatie vanuit het project voor. De projectcoördinator is het eerste aanspreekpunt voor het verlenen van informatie naar alle betrokkenen.

De projectcoördinator onderzoekt (op vraag van de stuurgroep) de potenties om (onderdelen van) het project extern te laten financieren via subsidiekanalen of samenwerkingsstructuren. Hierbij wordt gezocht naar externe financiering die zoveel als mogelijk beide partners ten goede komt.

De projectcoördinator is tewerkgesteld bij de dienst ruimtelijke planning van de Provincie Oost-Vlaanderen, maar via deze samenwerkingsovereenkomst erkent het provinciebestuur het autonome karakter van de taakstelling van de projectcoördinator in het kader van deze opdracht.

De projectcoördinator maakt deel uit van het projectteam dat hij/zij aanstuurt. Het projectteam bevat personeelsleden die tewerkgesteld zijn bij de Provincie Oost-Vlaanderen en de gemeente Wetteren. Beide partners engageren zich de voorziene tijdsbesteding van deze personeelsleden vrij te maken en erkennen dat ze voor die tijd worden aangestuurd door de projectcoördinator. Potentieel kunnen drukkeres periodes gecompenseerd en afgewisseld worden door minder drukkeres periodes, de personeelsinzet wordt daartoe in kaart gebracht.

Het project gaat van start met volgende profielen:

Personeel tewerkgesteld bij Provinciebestuur Oost-Vlaanderen:

- Projectcoördinator (A4): 0,3 FTE/18 maanden
- Ruimtelijk planner (A1): 0,25 FTE/18 maanden
- Beleidsmedewerker grondgebonden zaken en/of beleidsmedewerker participatie (A1): 0,25 FTE/ 18 maanden

Personeel op het project tewerkgesteld via de gemeente Wetteren:

- Ruimtelijk planner (Ax): 0,3 FTE/18 maanden

Zowel de profielen als bijhorende tijdsbesteding kunnen via een stuurgroepbeslissing gewijzigd worden in de loop van het project.

#### 3.3.4.3 Werkgroepen

De stuurgroep beslist over de oprichting van werkgroepen, deze worden voor een bepaalde duur belast met afgebakende operationele en/of voorbereidende taken binnen het project. Werkgroepen worden voorgezeten door de projectcoördinator en samengesteld met mensen uit het projectteam, met relevante vertegenwoordigers vanuit de stuurgroep (ook primaire stakeholders), (lokale of technische) experts en dienstverleners. De taken en output van de werkgroepen worden omschreven in de projectnota.

#### 3.3.5 (Financiële) middelen

De partners hanteren een vaste verdeelsleutel voor alle kosten (of overgebleven middelen binnen het project. De Provincie en de gemeente financieren beiden 50% van alle kosten. Ook de financiering van het personeel valt hieronder. Voorlopig wordt een totaalbudget van 145.000€ aan budget voor studies en 15.000€ aan communicatiebudget voorzien. In de laatste projectfasen wordt onderzocht hoe de primaire stakeholders kunnen meefinancieren, dit wordt voorgelegd aan de stuurgroep.

Financiële middelen worden uitgegeven onder toezicht van de stuurgroep. Beide partners voorzien naast deze ondersteuning ook de nodige faciliteiten voor vergaderingen, participatieve bijeenkomsten en werksessies en voorzien ruimte in hun reguliere communicatiekanalen om burgers en participatieve doelgroepen te bereiken.

Volgende schatting inclusief personeelsmiddelen (incl. overhead) wordt vooropgesteld voor de uitvoering van dit project:

145.000€	budget voor studies (studies/dienst opdrachten)
15.000€	communicatiebudget (informatieverspreiding/participatie)
33.750€	personeelskost A4-projectcoördinator 0,3 FTE over 18 maanden
24.000€	personeelskost A1 ruimtelijk planner 0,25 FTE over 18 maanden
24.000€	A1 Beleidsmedewerker grondgebonden en/of participatie : 0,25 FTE over 18 maanden
28.800€	personeelskost Ax ruimtelijk planner 0,3 FTE over 18 maanden
<b>270.550€</b>	<b>totaal geschat projectbudget</b>

Waarvan:

135.275€	aandeel gemeente Wetteren (50%)
135.275€	aandeel Provincie Oost-Vlaanderen (50%)

De praktische financieringsmodaliteiten worden door de stuurgroep bepaald in de eerste vergadering van de stuurgroep na opmaak van het huishoudelijk reglement.

#### 4 Nietigheid, overmacht, toepasselijk recht, geschillen en opzegging

##### 4.1 Nietigheden:

De nietigheid van een bepaling in deze overeenkomst zal geenszins de nietigheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst of van de overeenkomst zelf met zich meebrengen. Partijen zullen zich, in voorkomend geval, inspannen om de nietige bepaling te vervangen door een werkbare en geldige bepaling met een praktisch en economisch gelijkaardig resultaat.

##### 4.2 Overmacht:

Partijen zijn niet aansprakelijk ten aanzien van elkaar wanneer zij hun verplichtingen krachtens deze overeenkomst niet kunnen nakomen ingevolge overmacht. Onder overmacht in het kader van deze overeenkomst wordt verstaan iedere onvoorziene en onoverkomelijke omstandigheid of gebeurtenis onafhankelijk van de wil van partijen.

##### 4.3 Toepasselijk recht:

Deze overeenkomst wordt beheerst door en geïnterpreteerd volgens het Belgisch recht.

##### 4.4 Geschillen:

In geval van een geschil tussen partijen, zullen zij te goeder trouw trachten dat geschil minnelijk te regelen in de schoot van de stuurgroep, en dit binnen een termijn van 15 kalenderdagen nadat één der partijen aan de andere partij schriftelijk heeft gesteld dat er sprake is van een geschil. Deze bepaling wordt verankerd in het huishoudelijk reglement van de stuurgroep.

##### 4.5 Opzegging:

Partijen kunnen de overeenkomst opzeggen mits een opzeggingstermijn van 1 maand, ingaand de maand volgend op de maand waarin de opzegging per aangetekend schrijven werd betekend. De partij die opzegt is een schadevergoeding verschuldigd aan de andere partij voor de door de opzegging veroorzaakte schade. In elk geval van opzegging blijven de partners gehouden om de reeds in het kader van de samenwerking gegunde opdrachten te betalen volgens de verdeelsleutel in de huidige overeenkomst bepaald.

#### 5 Ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst:

Opgemaakt te Gent in 2 exemplaren waarvan elke ondertekende partij erkent er één ontvangen te hebben.

Voor Provinciebestuur Oost-Vlaanderen

Voor de Gemeente Wetteren